

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 日 午後 1 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手 続添付書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、 全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫 の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許 可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,110,000 1,688,000	一括	422,000	31,147	0
1	1,020,000				
2	20,000				
3	20,000				
4	1,050,000				



物 件 目 録

1 所 在 豊田市迫町前田
 地 番 3 2 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0 . 0 0 平方メートル

2 所 在 豊田市迫町前田
 地 番 3 2 3 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 3 2 平方メートル

持分 1 3 2 3 0 分の 1 4 3 8

3 所 在 豊田市迫町前田
 地 番 3 2 4 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 6 7 平方メートル

持分 1 6 7 1 7 分の 1 8 1 8

4 所 在 豊田市迫町前田 3 2 4 番地 1 0

家屋 番号 3 2 4 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 9 . 7 2 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

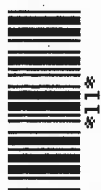
《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊田市迫町前田 |
| | 地 | 番 | 3 2 4 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 . 0 0 平方メートル |

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 豊田市迫町前田 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 3 2 平方メートル |

持分13230分の1438

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 豊田市迫町前田 |
| | 地 番 | 3 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 6 7 平方メートル |

持分16717分の1818

- 4 所 在 豊田市迫町前田 3 2 4 番地 1 0

家屋 番号 324番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 58.79平方メートル
2階 49.72平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	33.21 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 24 号

令和 8 年 4 月 16 日受理

令和 8 年 6 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市迫町前田
 地 番 3 2 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0 . 0 0 平方メートル
 所有者
- 2 所 在 豊田市迫町前田
 地 番 3 2 3 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 3 2 平方メートル
 共有者 持分 1 3 2 3 0 分の 1 4 3 8
- 3 所 在 豊田市迫町前田
 地 番 3 2 4 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 6 7 平方メートル
 共有者 持分 1 6 7 1 7 分の 1 8 1 8
- 4 所 在 豊田市迫町前田 3 2 4 番地 1 0
 家屋 番号 3 2 4 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 9 . 7 2 平方メートル

（ 1 枚目）

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	33.21 平方メートル
所有者	

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	南東側にカーポート(工作物)が設置されている	
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類:} \\ \text{構造:} \\ \text{床面積:} \end{array} \right.$	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件 2, 3				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2, 3) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ 債務者兼所有者の持分のみの売却				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日]				
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の子	(面接による聴取) 1 私は、物件1土地及び物件4建物の所有者であり、物件2土地及び物件3土地の共有者である債務者兼所有者の子です。本日、債務者兼所有者は不在ですので、私が同人に代わって調査に立ち会い、対象物件について説明します。 2 物件4建物には、債務者兼所有者と私を含む家族の計4人が住んでいます。 3 物件4建物に住み始めてから増改築はしていません。 4 リビングダイニングで小型犬2匹を飼育しています。
■債務者兼所有者	(電話による聴取) 1 私は、平成24年に物件4建物を購入しましたが、リフォームなどはされていませんでした。 2 以前、土砂採取のトラックが頻繁に物件4建物の西側道路を通過することがありました。そのときの振動で、玄関扉横のガラスが割れています。また、その振動により物件4建物が傾いている可能性があります。 3 物件2土地及び物件3土地について、その使用、管理に関し、共有者間で取り決めはありません。 4 周辺隣地との間で境界に関する争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■占有関係について

- 1 物件4建物には表札が掲げられていない。
- 2 債務者兼所有者及び同人の子の各陳述、債務者兼所有者の住民票写し、現況等から3枚目及び4枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 西側で道路、南西側で物件2土地（地目：公衆用道路）と接する、ほぼ平坦な不整形の宅地である。
- 2 一見したところ、各角付近に境界標を確認することはできなかったが、地積測量図が存在すること、西側及び南西側は道路に面し、北側には擁壁が設置されていることから、およそその範囲（境界付近）を把握することができる。
- 3 北側で面する324番6土地（地目：雑種地、所有者：建設省）との間に約1.6メートルの高低差が存在する（写真③④）。

■物件2土地及び物件3土地の現況について

- 1 近隣住民らが共有する未舗装の公衆用道路である。令和7年度固定資産（土地・家屋）公課証明書によれば、固定資産税は非課税である。
- 2 いずれも債務者兼所有者の持分のみの売却である。

■物件4建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、主である建物は「昭和61年3月3日新築」であり、以下の不具合箇所を含め、各所に経年劣化の進行が認められる。
 - (1) 玄関扉横のガラス部分の亀裂
 - (2) 壁紙クロスの剥離（一部につき、写真⑩⑪⑫）
 - (3) 壁紙クロスのひび割れ（写真⑬）
 - (4) 外壁の汚れ
 - (5) 基礎部分の細かなひび割れ

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 4月21日(火) 11:15 — 11:20	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 4月22日(水) 8:55 — 9:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R8年 4月27日(月) : — :	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日通知
R8年 5月12日(火) 8:30 — 8:40	愛知県豊田市役所	債務者兼所有者の住民票写し交付申請
R8年 5月15日(金) 14:00 — 15:20	目的物件所在地 (電話)	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行 債務者兼所有者の子立会・聴取、債務者兼所有者から電話による聴取
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		

(特記事項)

☒ 令和 8年 5月15日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。職務の調査の適正確保のため立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

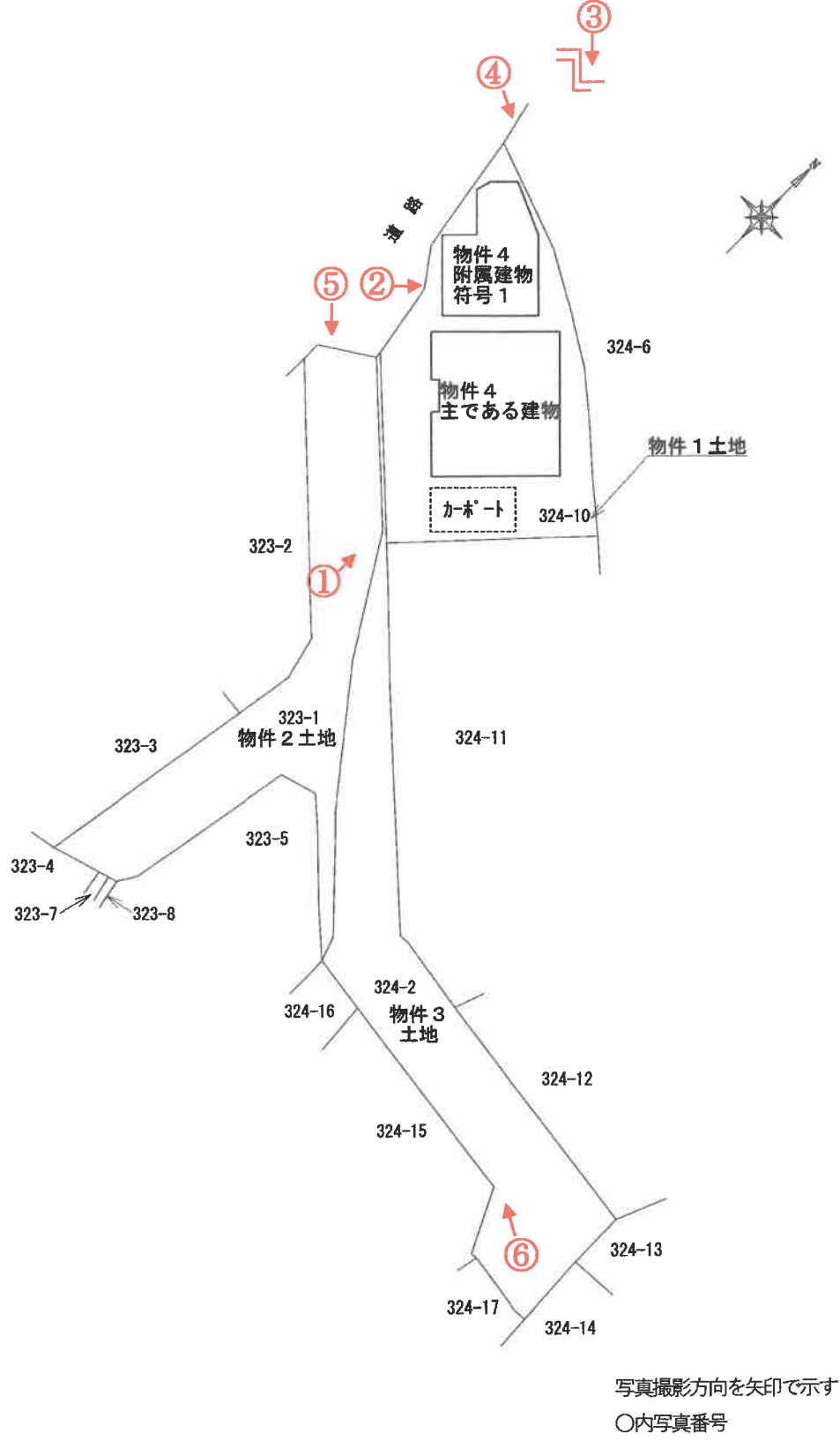
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

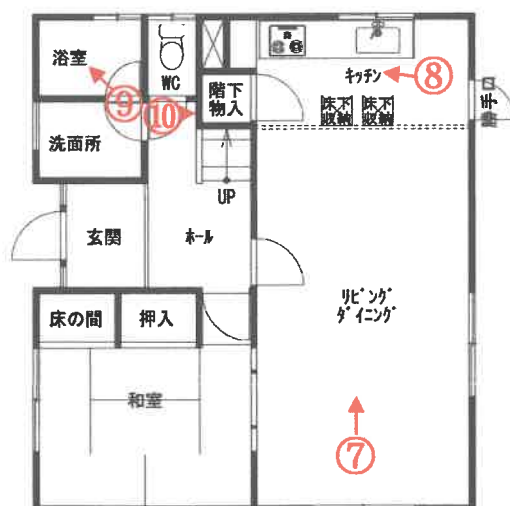
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

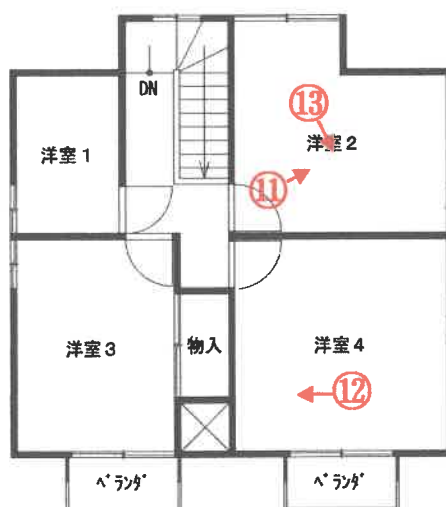
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



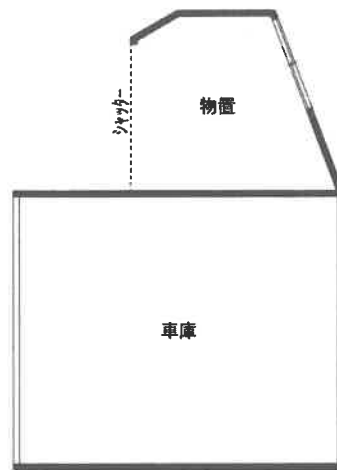
物件 4
主である建物 1階



物件 4
主である建物 2階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

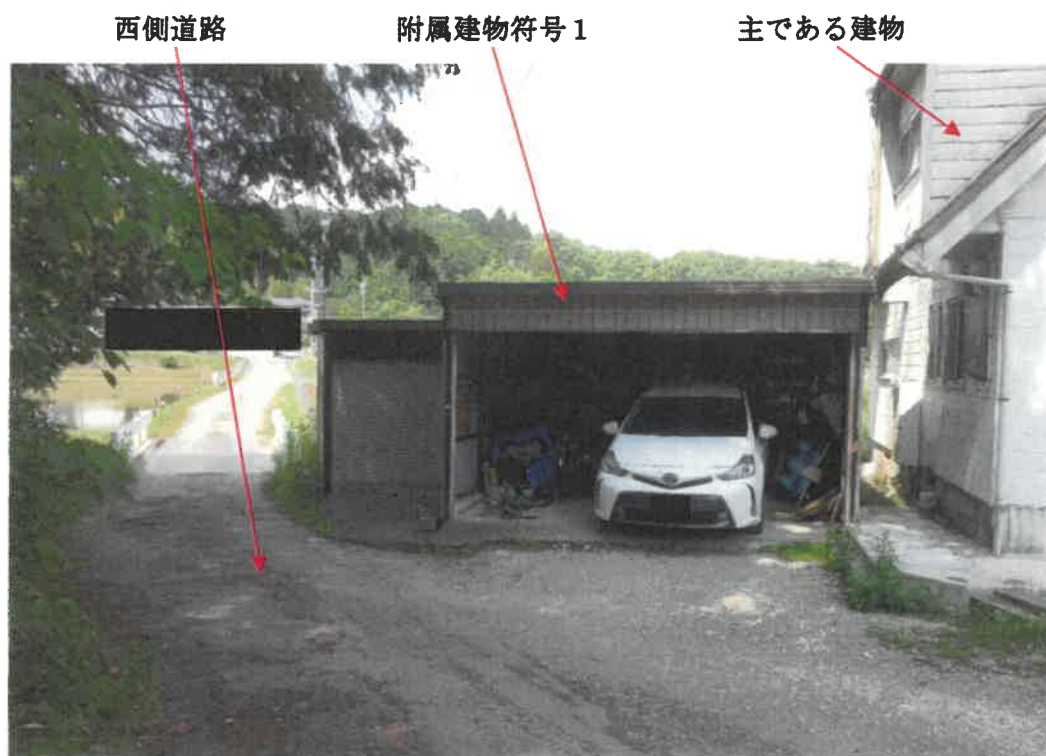
建物間取図（概略）



物件 4
附属建物 符号 1



① 物件4建物の主である建物の外観



② 物件4建物の附属建物符号1の外観



③ 物件 4 建物の外観（遠景）



④ 物件 1 土地の北側の状況



⑤ 物件2土地の状況



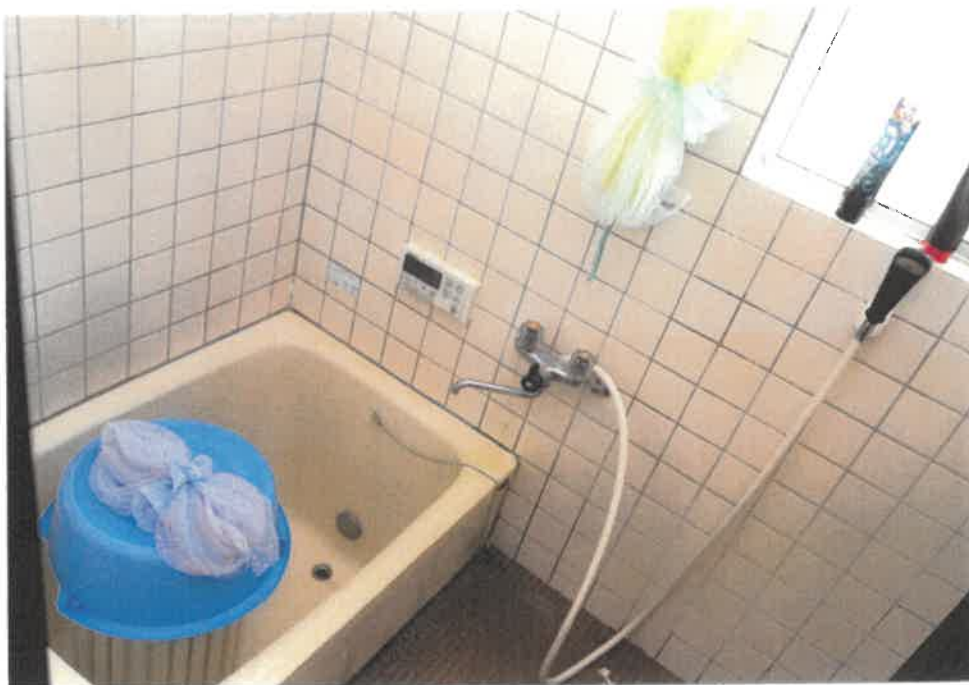
⑥ 物件3土地の状況



⑦ 屋内の状況（リビングダイニング）



⑧ 屋内の状況（キッチン）



⑨ 屋内の状況（浴室）



⑩ 壁紙クロスの剥離



⑪ 壁紙クロスの剥離



⑫ 壁紙クロスの剥離



⑬ 壁紙クロスのひび割れ



令和8年(ケ)第24号
令和8年4月20日受理
令和8年5月15日現地調査
令和8年6月29日評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,020,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (建物)	金 1,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	豊田市迫町前田 3 2 4 番 1 0 宅地 2 0 0 . 0 0 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	豊田市迫町前田 3 2 3 番 1 公衆用道路 1 3 2 平方メートル 共有者 持分 1 万 3 2 3 0 分の 1 4 3 8	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	豊田市迫町前田 3 2 4 番 2 公衆用道路 1 6 7 平方メートル 共有者 持分 1 万 6 7 1 7 分の 1 8 1 8	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	豊田市迫町前田 3 2 4 番地 1 0 3 2 4 番 1 0 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル 2 階 4 9 . 7 2 平方メートル (附属建物) 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 3 3 . 2 1 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至3）

位置・交通	愛知環状鉄道線「四郷」駅北東方 道路距離約9,600m とよたおいでんバス「迫」停 西方 道路距離約690m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	山林、農地が多い中に一般住宅等が見られる、河川に近接する住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、土砂災害警戒区域（土石流）、景観計画区域：都市近郊自然共生ゾーン、屋外広告物規制：許可地域（市の区域）
画地条件	地積 宅地部分（物件1）：200.00㎡ 間口 約14m、奥行 約17m（宅地部分（物件1）） 形状 不整形（宅地部分（物件1））	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約3.3mの市道認定外の舗装道路にほぼ等高に接面する（建築基準法第42条2項の道路）。本件土地はセットバックを要する。 また、物件2及び3は本件所有者が共有持分を有する、未舗装の私道である（幅員約4.2m、建築基準法第42条1項3号の道路）。	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件4の建物の敷地及び駐車場、物件2及び3は道路として利用されている。隣接不動産の状態は、西側は道路、北東側は河川、南東側及び南西側は一般住宅及び山林等である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和50年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は未利用地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地上にカーポートが設置されている。 ・全部事項証明書によれば、物件1は市街化区域・市街化調整区域の線引きがなされる前からの宅地である。再建築の可否は、豊田市都市整備部開発調整課に確認を要する。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地の北東側の法地（地番324番6の土地）とは高低差があり、本件土地が約1.6m高い。なお、本件土地の北東側には擁壁が設置されている。 ・ 本件土地について埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地は、豊田市の防災マップによれば、浸水想定区域（浸水想定0.5m未満、0.5m以上3.0m未満）及び土砂災害警戒区域（土石流）に該当し、ため池ハザードマップ（雨の入（風張池））によれば、浸水想定区域（想定される浸水深0.5m未満、0.5m～3.0m未満）に該当する。
--------------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日（登記記載）昭和61年3月3日新築 経 過 年 数 約 40 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 吹付タイル等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 クロス貼、敷目板張等 床 カーペット、クッションフロア、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス等 その他 ー
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5LDK (附属資料7 建物間取図（概略）のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	やや劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・室内で犬を2匹飼育している。 ・壁紙クロスの剥離等が複数箇所にあったほか、玄関扉横のガラス部分に亀裂、外壁の汚れ、屋根の色褪せ等が見られた。 ・上記のほか、本件建物は建築後相当年数が経過しており、全体的に経年劣化等が見られた。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日 (登記記載)昭和62年月日不詳新築 経 過 年 数 約 39 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 亜鉛メッキ鋼板 天 井 亜鉛メッキ鋼板 床 コンクリート 設 備 なし その他 ー
床面積(現況)	第 3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 車庫 間取り 附属資料 7 建物間取図(概略)のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・ 建築後相当年数が経過しており、経年劣化等が見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1乃至3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	共有 減価 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	25,000	0.74	200.00	0.9			3,330,000
2	25,000	0.10	132	1.0	$\frac{1438}{13230}$	0.7	30,000
3	25,000	0.10	167	1.0	$\frac{1818}{16717}$	0.7	30,000
合計			499.00				3,390,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊田-46

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/150 = 25,000\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：街路条件 1.15 × 環境条件 1.30 = 1.50

イ 個別格差：(物件1) 形状 0.85 × 河川隣接 0.90 × セットバック 0.97 = 0.74
 (物件2及び3) 私道 0.10

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4(主)	165,000	108.51	0.02	360,000
4(附属)	30,000	33.21	0.02	20,000
4(合計)				380,000

ウ 現価率：

物件 4（主）

- ・ 現価率 = $\left[\text{残価率} 3\% + (1 - \text{残価率} 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}}{\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} + \text{経過年数} 40 \text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等} 20\%) = 0.02$

物件 4（附属）

- ・ 現価率 = $\left[\text{残価率} 3\% + (1 - \text{残価率} 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}}{\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} + \text{経過年数} 39 \text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等} 20\%) = 0.02$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,330,000	0.45	法定地上権	1,500,000
2	30,000	0.0	—	0
3	30,000	0.0	—	0
合計				1,500,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	3,330,000	-1,500,000		0.8	0.7	1,020,000
2	30,000	0		0.8	0.7	20,000
3	30,000	0		0.8	0.7	20,000
4	380,000	+1,500,000	0	0.8	0.7	1,050,000
一括価格（合計）						2,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内における建築後相当年数の経過した建物及びその敷地等の市場流通性を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

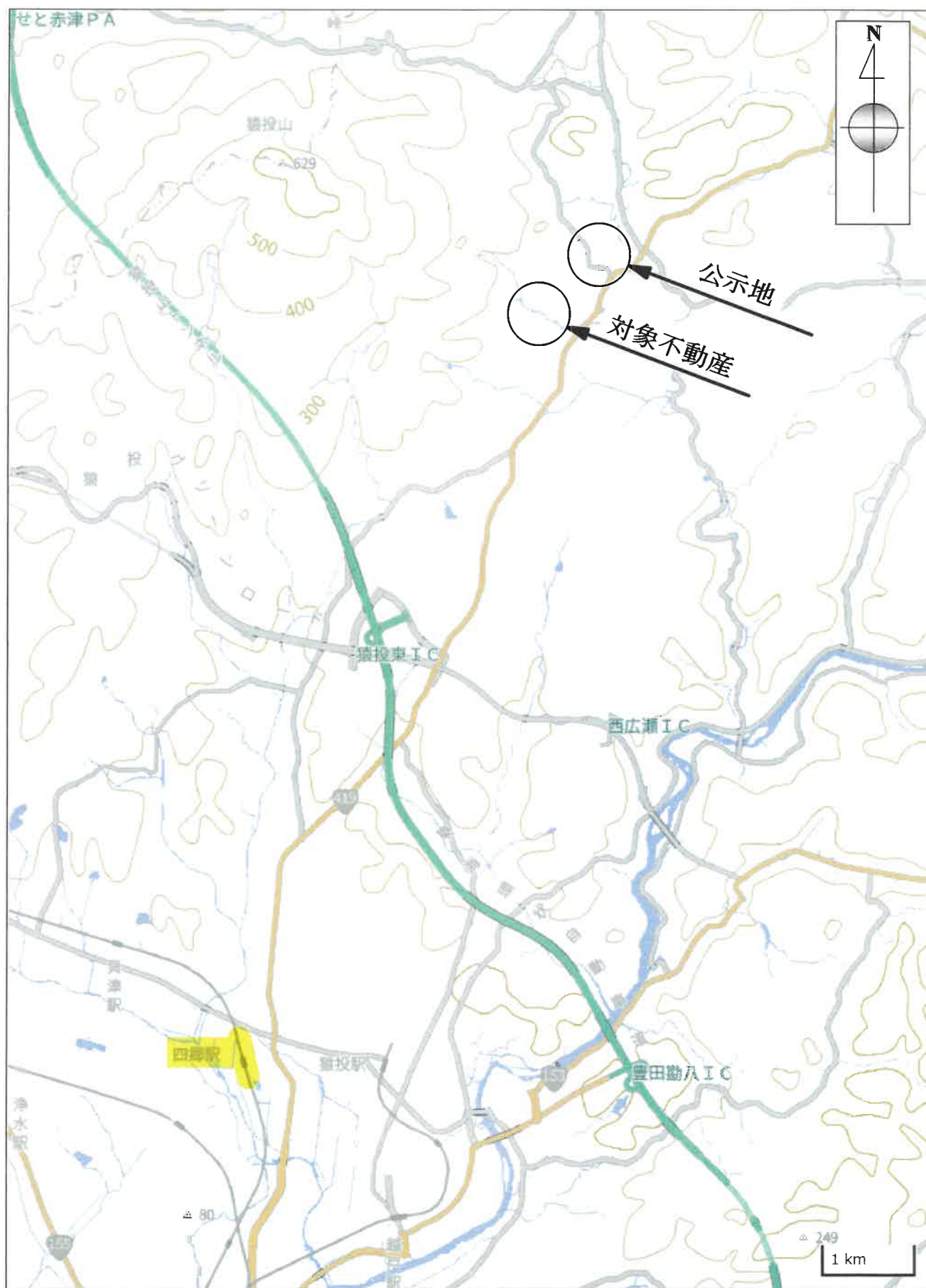
地価公示価格（豊田-46）

所 在：豊田市藤岡飯野町向屋下1 2 3 番外
価 格：38,100円／m²
位 置：愛知環状鉄道線「四郷」駅の北東方道路距離約11,000m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：329m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側幅員5.6m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が見られる郊外の住宅地域

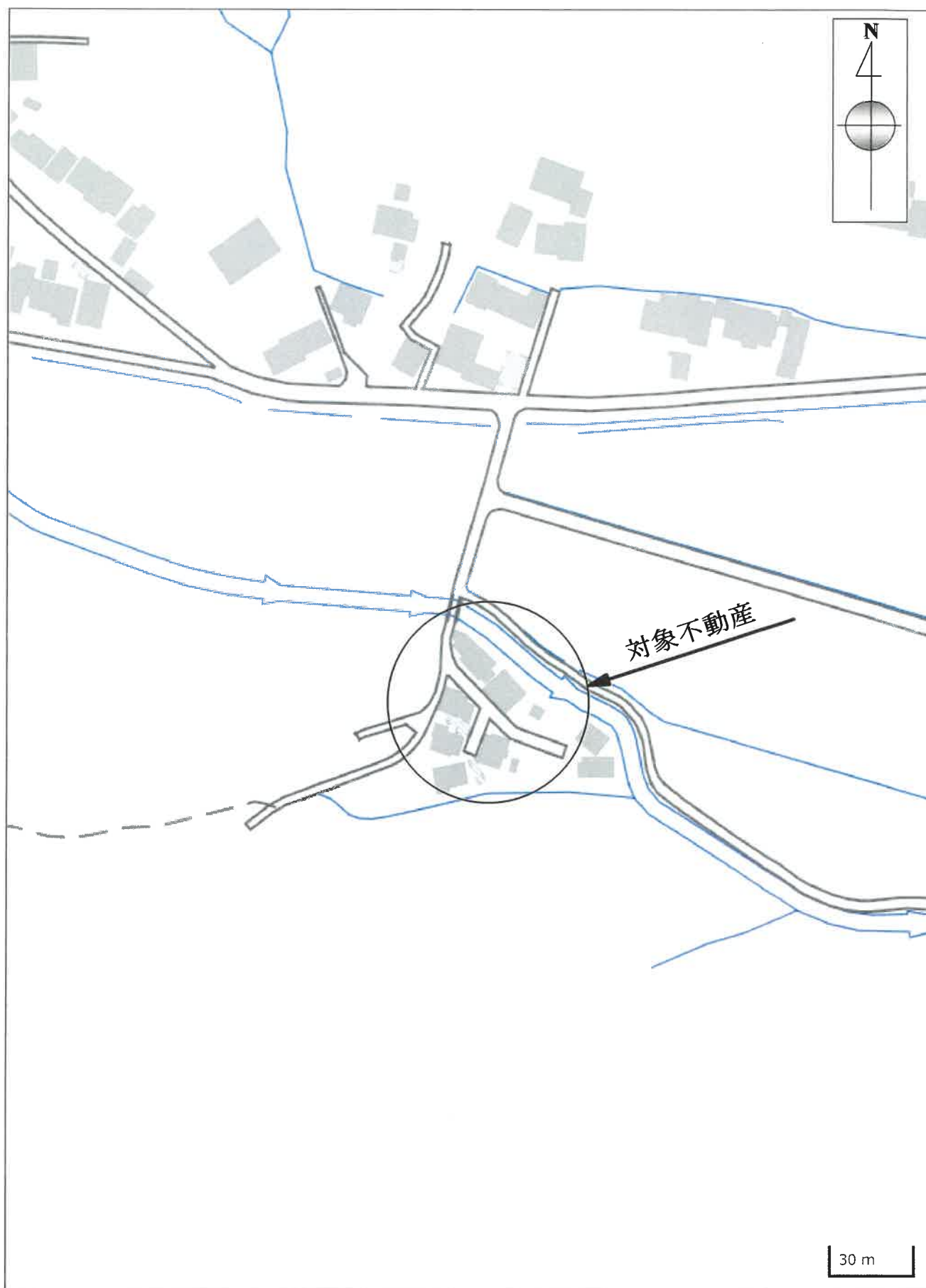
第7 附属資料

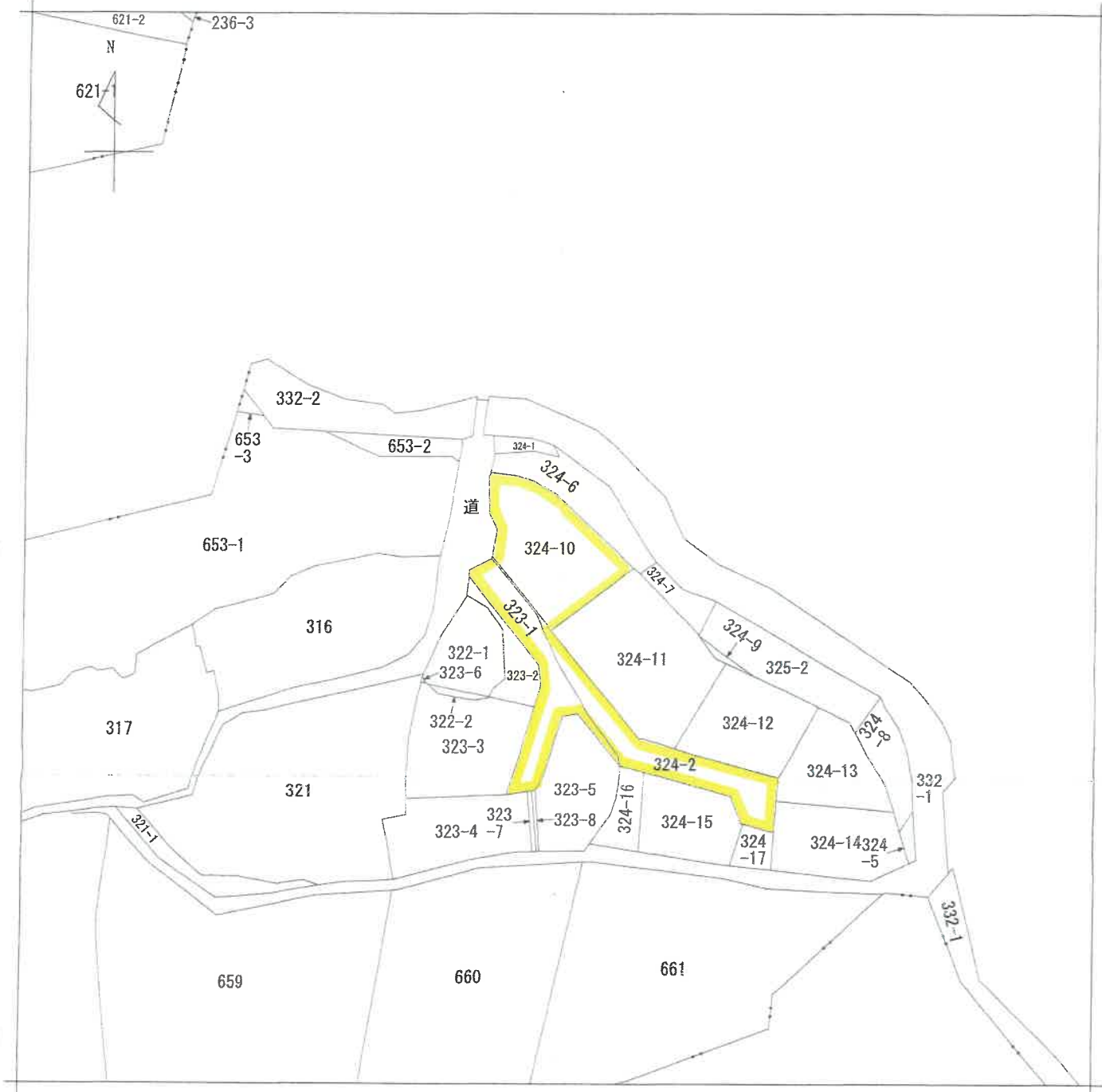
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真撮影図
- 9 現況写真

位置図



付近案内図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	豊田市迫町前田				地番	324番10			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月12日
名古屋法務局豊田支局
登記官

登記年月日：昭和58年6月11日

4077667

前 324-2 新324-10~324-17

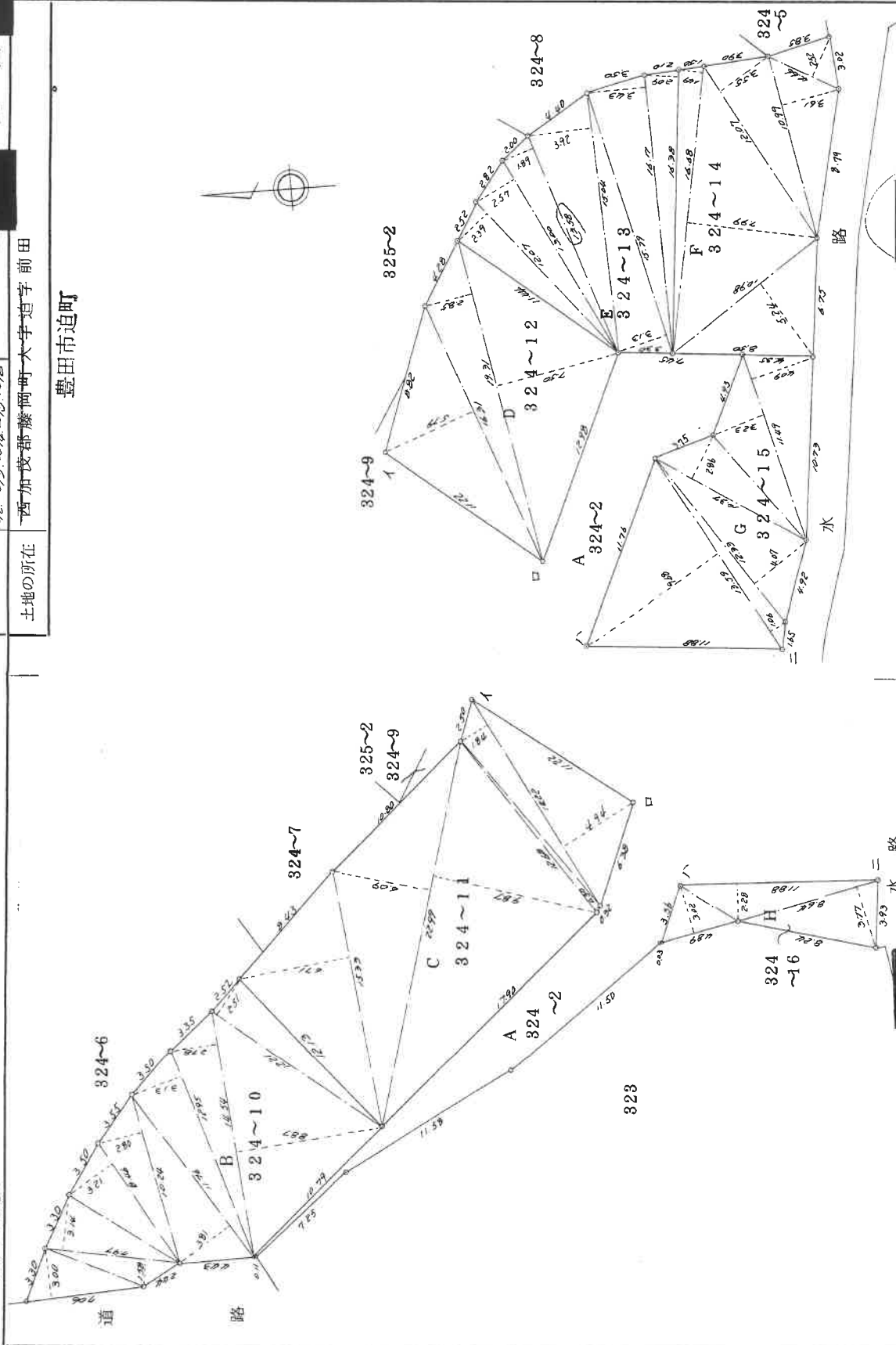
地番 324-2 ~10 ~11
~12 ~13 ~14 ~15 ~16

量 図

地 主

土地の所在 西加茂郡藤岡町大字迫亨前田

豊田市迫町



A 4 判に縮小

縮尺 1/250

申請人

作成者

8 年 6 月 7 日作成

558.6.11

4077688

地番 324-2 14.新324-10~324-17

324-2

2

土地 算 図

土地の所在 西加茂郡藤岡町大字迫字前田

豊田市迫町

A 324~2

1 289.45245-1122.27855=167.17390㎡

B 324~10

7.06×3.00=21.1800
7.97×1.58=12.5926
7.97×3.14=25.0258
8.46×3.21=27.1566
10.24×2.80=28.6720
11.76×3.81=44.8056
12.95×3.18=40.5335
14.54×2.78=40.4212
14.54×8.87=128.9698
12.21×2.51=30.6471
計=400.0042
1/2=200.0021 ㎡

C 324~11

15.33×6.71=102.8643
22.99×6.09=140.0091
22.99×9.87=226.9113
12.68×0.30=3.8040
14.22×1.84=26.1648
14.22×4.94=70.2468
計=570.0003
1/2=285.00015㎡

D 324~12

16.31×5.79=94.4349
19.31×2.85=55.0335
19.31×7.50=144.8250
計=294.2934
1/2=147.1467 ㎡

E 324~13

12.07×2.39=28.8473
13.00×2.57=33.4100
13.58×1.89=25.6662
15.04×3.92=58.9568
15.79×3.13=49.4227
16.17×3.43=55.4631
16.35×2.09=34.2342
計=286.0003
1/2=143.00015㎡

F 324~14

16.68×1.49=24.8532
16.68×7.99=133.2732
12.07×3.55=42.8485
10.99×3.61=39.6739
4.66×2.52=11.7432
10.98×5.24=57.5352
計=309.9272
1/2=154.9636 ㎡

G 324~15

13.59×9.68=131.5512
13.59×1.06=14.4054
12.38×4.07=50.1831
10.37×2.86=29.6582
11.49×3.23=37.1127
11.49×4.09=46.9941
計=309.9047
1/2=154.95235㎡

H 324~16

4.89×3.02=14.7678
11.88×2.28=27.0864
8.64×3.77=32.5728
計=74.4270
1/2=37.2135 ㎡

作成者

申請人

縮尺

1/

58年6月7日作成

58.6.11

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月12日 名古屋法務局豊田支局 登記官

4010831

各階平面図

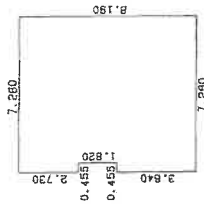
家屋番号 324番10

建物 図面

建物の所在 西加茂郡藤岡町大字造字前田324番地10

豊田市迫町

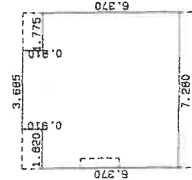
1 階



求積表

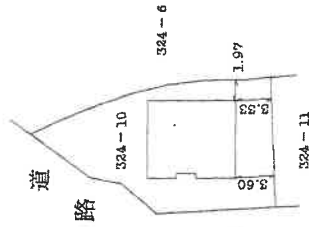
2.730 X 7.280	=	19.874400
1.820 X 6.825	=	12.421500
3.640 X 7.280	=	26.499200
合計		58.795100
床面積		58.79 ㎡

2 階



求積表

0.910 X 3.685	=	3.353350
6.370 X 7.280	=	46.373600
合計		49.726950
床面積		49.72 ㎡



A 4 判に縮小

5. 61. 3. 11

単位 m

申請人

縮尺

1/250

日作成)

(昭和61年

作成者

縮尺

1/500

(1) 平成24年1月6日
昭和61年3月11日建物図面閉鎖

(2) 平成24年1月10日
平成24年1月6日建物図面閉鎖

A 4 判に縮小

面
圖
物
建

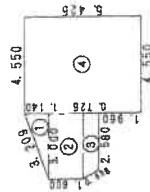
324-10

家屋番号

豊田市迫町前田324番地10

建物の所在

附属建筑物



求積表

①	3. 209	X	1. 066	X	1/2	1. 710397	
②	1. 600	X	3. 000			4. 800000	
③	(3. 000 +	2. 580)	X	0. 725	X	1/2	2. 027750
④	5. 425	X	4. 550				24. 637150

合計	33.216897
床面積	33.21 m ²

单位: m

著
成
作

(平成 23 年 12 月)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

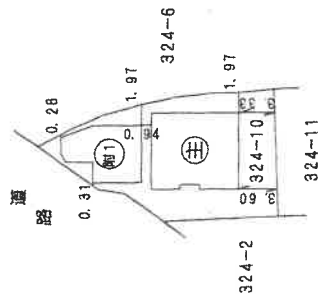
人請申

縮尺

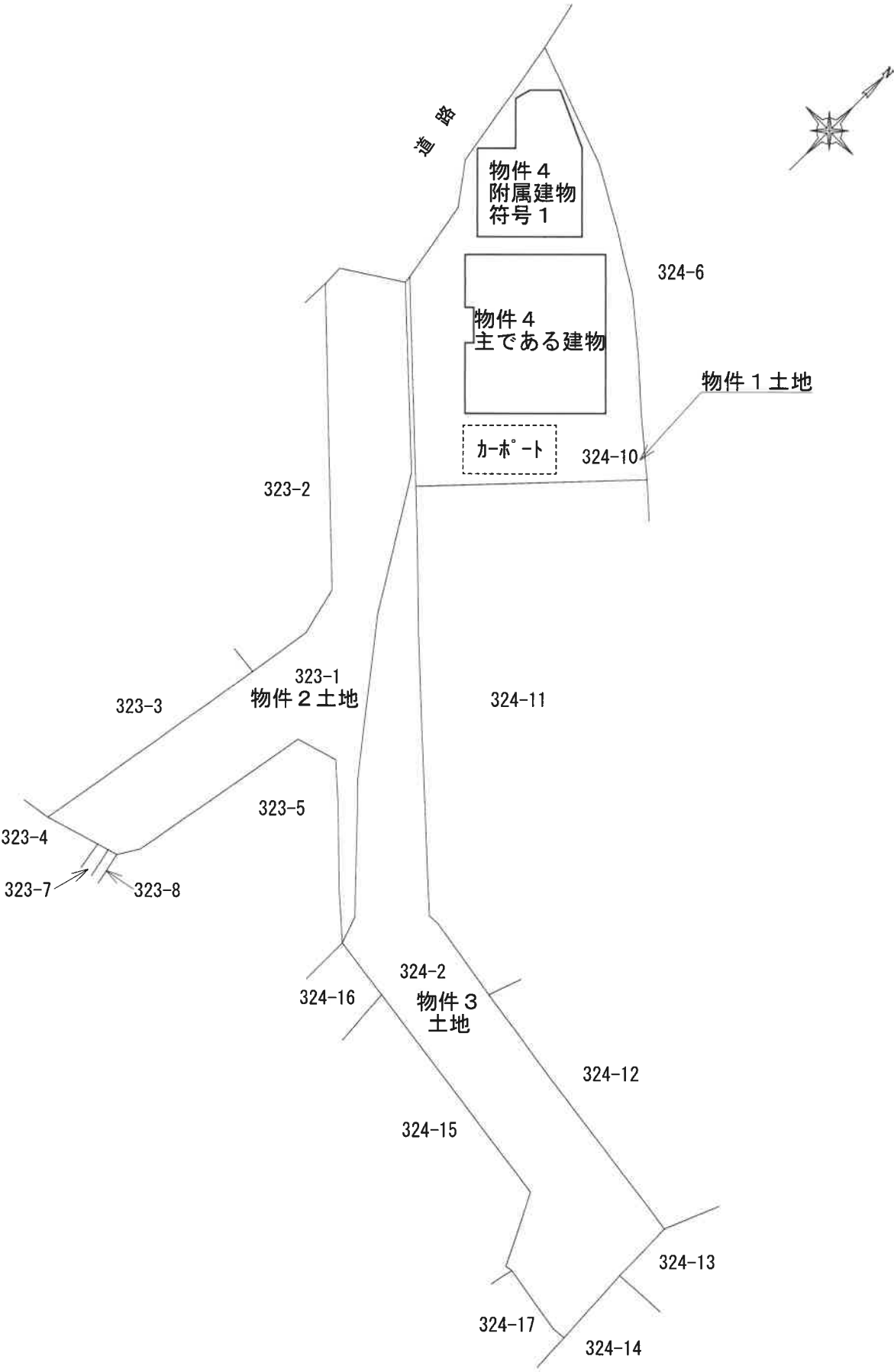
005

A 4 判に縮小

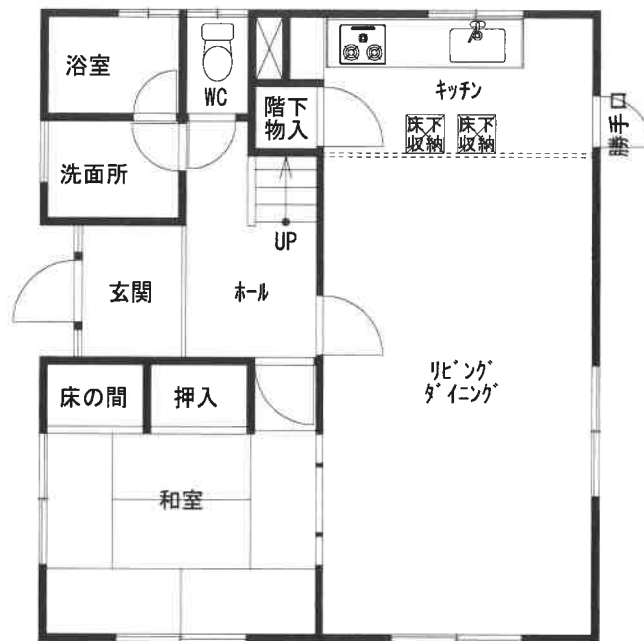
名古屋法律局
豊田支部
241.-6
処理



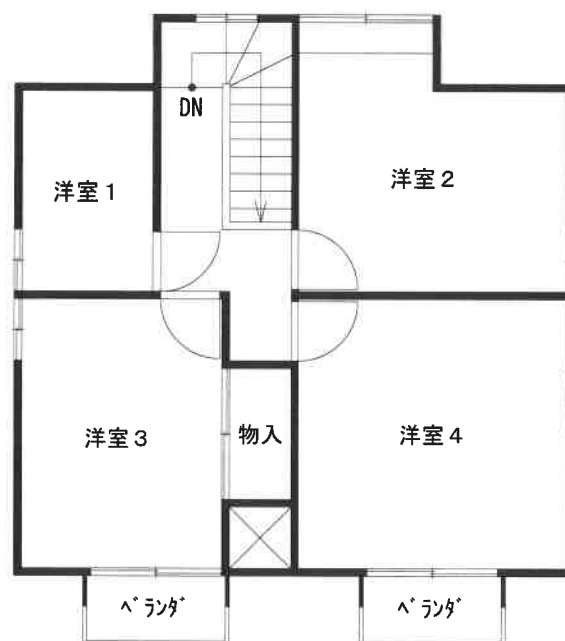
土地建物配置図(概略)



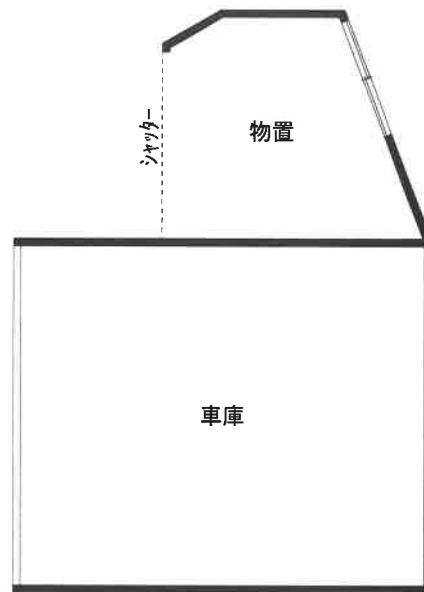
建物間取図(概略)1/2



物件 4
主である建物 1階

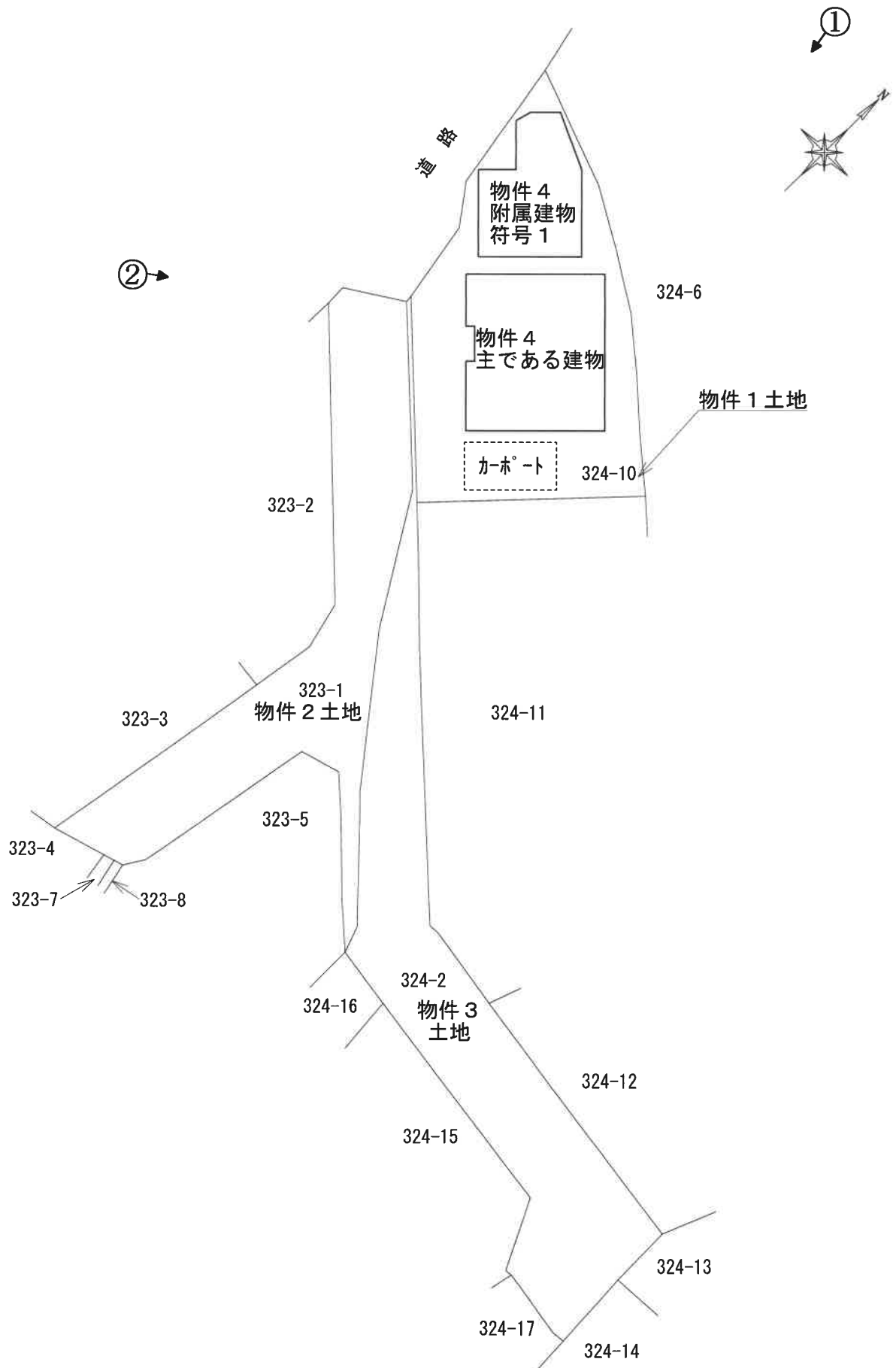


物件 4
主である建物 2階



物件 4
附属建物 符号 1

写真撮影図



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

